セイワ通信
2013.6
A MONTHLY BULLETIN
VOL.253
SEIWACHIKEN

ごあいさつ

早いもので１年の半分が過ぎようとしています。景気対策や震災復興対策などが盛り込まれた政府予算も先月国会を通過し、安倍政権の今後の政策運営に期待が高まっています。政権発足後から日銀と共同歩調で進めてきた低金利政策、為替の円高方向への是正などで、株式市場には明るさが戻りました。2008 年 9 月に起きたリーマンショック以前の株価までは回復しているようです。

しかし、中小企業や一般生活者までこの景況感を実感できる状況にはないようです。経済が今後どのような展開を示すかわかりませんが、今の回復基調を継続させ安定化させることが肝要です。今の季節のようにどんよりとした梅雨空は早く終わらせたいものです。

最後になりましたが、みなさまも食中毒などにならないよう衛生管理、健康管理には十分ご注意ください。

譲渡所得

不動産の譲渡所得とは・・・

個人が、土地や建物を売却した場合や、土地・建物などの買換・交換をした場合、収用を受けた場合で、利益が生じた場合にはその利益に対して所得税と住民税がかかります。この課税対象となる利益のことを税法上は「譲渡所得（金額）」といいます。

所有期間で“長期”（5年超）と“短期”（5年以下）に分かれます。長期と短期では税率がかなり違います。

長期譲渡所得と短期譲渡所得

譲渡所得は「長期譲渡所得」と「短期譲渡所得」とに分けられます。どちらになるかのポイントは売却不動産の“所有期間”です。譲渡した年の1月1日において所有期間が5年超の場合は長期譲渡所得、5年以下の場合は短期譲渡所得として区分します。

平成25年中に譲渡した場合を考えてみましょう。平成19年12月31日以前に取得したものが長期譲渡所得に該当し、平成20年1月1日以降に取得したものは短期譲渡所得になります。もちろん「長期」の方が税率は低く、「短期」は高くなります。

取得の日は原則的に次を基準とします。購入の場合は引き渡しの日（売買契約の効力発生日とすることも可）、請負工事により建物を建築した場合は引き渡しの日、自分で工事をして建物を建築した場合は建築完了の日となります。贈与や相続によるものについては取得時期を引き継ぐことになります。また、譲渡の日は、原則として土地・建物を買主に引き渡した日ですが、売買契約の効力発生日とすることもできます。

「土地建物を売った場合の税金」は、「譲渡所得金額」を正確に計算することが重要です。

所有期間の基準日は譲渡した年の1月1日。購入・取得した日から譲渡した日までの所有期間とは違います。

課税譲渡所得金額 ＝ **譲渡価額** － **①取得費** － **②譲渡費用** － **③特別控除**

課税譲渡所得金額は、譲渡による収入金額（譲渡価額）から取得費、譲渡費用を差し引いたものです。

①取得費	売却した土地や建物の購入価額（建物は減価償却後）、購入時に支払った仲介手数料、立退料、移転料、売買契約書の印紙税、登録免許税、登録手数料、不動産取得税、搬入据付費、建物等の取壊費用。 取得費実額が不明の場合は譲渡価額の5%で計算。
②譲渡費用	土地や建物を売却するために要した費用で、売却の際の仲介手数料、広告料、測量費、売買契約書の印紙税、立退料、建物等の取壊費用。
③特別控除	政策的に設けられる制度で、マイホーム（居住用財産）を売った場合の 3,000万円特別控除の特例、特定土地区画整理事業のために売った場合の2,000万円特別控除の特例、特定住宅地造成事業などのために土地を売った場合の 1,500万円特別控除の特例などがあります。

長期譲渡所得にかかる税金は、課税長期譲渡所得金額に一律20%（所得税15%・住民税5%）を乗じて計算されます。短期譲渡所得にかかる税金は、課税短期譲渡所得金額に一律39%（所得税30%・住民税9%）を乗じて計算された金額です。

申告手続き

譲渡所得がある場合には、翌年の３月 15 日までに所轄税務署に納税申告をしなければなりません。申告書の用紙は「所得税の確定申告書（分離課税用）」を用います。これは法務局の登記関係記録から税務署が売主を把握し、送付してくるものです。市区町村への手続きは税務署より連絡が行きます。

◎詳しくは税務署、公認会計士、税理士など税の専門家にご相談ください。
〈国税庁ＴＡＸアンサーhttp://www.nta.go.jp/taxanswer/index2.htm〉

空気清浄機はメンテナンスが大事！掃除しないと性能はかなりダウン！

今年は黄砂も多く飛来し、有害物質を含むＰＭ2.5も問題になっています。家の中に入ってきてしまった有害物質を取り除く為には、高性能の空気清浄機を使用することが現実的な選択です。
しかし、その空気清浄機もきちんとメンテナンスしないと、その性能を十分には発揮してくれません。そこで空気清浄機のメンテナンスのポイントをご紹介します。

メンテナンスをきちんとしてはじめて、カタログどおりの性能を発揮する

空気清浄機の CM やカタログを見ると、そこには独自の空気清浄機能をうたったコピーがならんでいます。理想の空気清浄機を購入したからといって、満足してはいけません。大切なのは、購入してからのメンテナンスです。カタログに記載されている性能は、きちんとしたメンテナンスを実行してはじめて実現されるものです。

例えば多くの空気清浄機は何枚ものフィルターを重ねて、だんだん小さな粒子を空気中から濾し取る構造になっています。だからこのフィルターを汚れたままにしておくと、吸い込む空気の量が減り、集塵効果はどんどん低くなっていきます。フィルターが目詰まりし、吸い込む空気の量が減少すると、ファンが空回りしているだけの状態になります。

「フィルターの交換不要」はお掃除不要の意味ではない

欠かせないのがフィルターのお掃除です。フィルターのうち最も前面についているプレフィルターは粒子が大きいホコリなどを吸着するもの。これが目詰まりしたままだと吸い込んだ空気が通りにくくなるので、約 2 週間に 1 度、掃除機で吸い取る必要があります。汚れが気になるときは、取り外して水洗いするのも大切です。

メンテナンスはなるべく屋外でマスク着用がオススメ

実際のメンテナンスで気になるのは、せっかくキャッチした有害物質の粒子が舞い上がり、再び室内の空気が再汚染されないかということです。メンテナンスの際にはなるべくベランダや風呂場など居室外でおこなうほうが安心です。メンテナンスの方法は各機種によって違うので、実際にメンテナンスをおこなう場合は、まず取扱説明書を確認する必要があります。

まとめると空気清浄機のメンテナンスで大切なことは以下の４つ。

- フィルターは定期的にお掃除
- なるべく屋外で行う
- マスク着用がオススメ
- 手順は各メーカーの取扱説明書に従う

メンテナンスの不十分な空気清浄機は、汚れた空気をまき散らすだけの存在になりかねない。だが、こまめなメンテナンスをすれば、花粉やハウスダストなど汚染物質の少ないきれいな空気の中で生活できる。

参考：スーモジャーナル　住まい・暮らしのニュース・コラムサイト
http://suumo.jp/journal/2013/05/01/43039/

New Open
CONTAINER BOX

『レンタルボックス箱崎3号線店』が OPENしました！

収納、新スタイル。

この度、47 店舗目となるレンタルボックスを運営することとなりました。国道３号線沿い、『箱崎ふ頭西側入口』交差点のすぐ近くです。

住所：福岡市東区箱崎2丁目41－13

収納スペースが狭くてお困りの皆様、引越し等で荷物の一時保管場所をお探しの皆様、是非、セイワ地研のレンタルボックスをお試し下さい。

今回も様々なサイズを設けており、人気のＪタイプを多数ご用意しています。更に、2 階はスライド式の固定階段を導入しておりますので、大変利用し易くなっています。多くの皆様のご利用をお待ちしております。

レンタルボックス箱崎3号線 利用料金表

※オープン時の募集料金です。

タ イ プ		料金（月額税込）
A（約12.5㎡）	1階	31,500 円
E（約 6.0㎡）	1階	12,600 円
C（約 2.9㎡）	1階	10,500 円
	2階	8,610 円
J（約 2.0㎡）	1階	6,930 円
	2階	5,670 円

セイワボイス

SEIWA VOICE

営業部 営業 1 課：小山 俊弘

母の日

5 月 12 日(日)は「母の日」でしたが、皆さん如何でしたか？
独身時代の私は「母の日」、「父の日」について、何もしてきませんでした。家庭を持ってからは、自然と親への感謝をプレゼントで贈るようになり、それが今は毎年の行事です。

今ではすっかり定着している「母の日」ですが、皆さんその由来をご存じですか？
諸説色々ですが、定説とされているのがアメリカでの話です。

1908 年 5 月の第 2 日曜日、ウエストバージニア州に住むアンナ・ジャービスさんが、亡くなった母を追悼する為に、フィラデルフィアの教会で白いカーネーションを配った事が始まりです。彼女は、その後も生前に母親を敬う機会を設けようと普及運動を続け、6 年後の 1914 年 5 月の第 2 日曜日に「母の日」が公式に制定されました。
ちなみに日本では 1947 年から始まったと言われています。
しかし、「母の日」の普及に努めたアンナさんですが、実は「母の日」の行事の差し止め裁判を行ったことがあります。その原因となったのが、「母の日」の商業化でした。「母の日」はいつの間にか母に感謝をする日ではなく、母にプレゼントを贈る日とされ、贈るための白いカーネーションが高値で売買され、又キャンディやグリーディングカードを買って贈ることが主体になりました。この変化に強い不満を覚えたアンナさんは、「母の日」を厳粛なルーツに立ち返らせるための活動を始めました。「母の日」の商業化をなんとしてでも自分の手でやめさせたかったという思いがあったそうです。

このように「母の日」について時代の背景が色々とありますが、親に感謝を伝える良い日であることには変わりないと思います。
6 月第 3 日曜日は「父の日」です。いつまでも子供から尊敬されるように、お父さんは日々頑張って参りたいと思います。

健康 health PICK UP

オリーブオイルの魅力

今回は、セイワ通信編集部でも話題のオリーブオイルの効果をご紹介します。
おいしいだけでなく、健康や美容に優れた効能が期待出来るオリーブオイル！
日々の生活に、うまく取り入れてみてはいかがでしょうか？

オリーブオイルの美容効果

お肌の老化を抑える美容効果は良く知られていますが、その理由はオリーブオイルには皮脂に似ている保湿成分がたくさん配合されているからだと言われています。本来は食用油として使用されてきたのですが、他の食用油と比較するとすごく抗酸化作用が高いと言われるのがオリーブオイルです。
肌を保湿することはもちろんですが、硬くなった肌を柔らかくすることで肌トラブルを軽減させる働きを持ちます。メイクの油分との馴染みが良いため、クレンジング剤に多く使われています。肌の奥まで浸透しやすいということが、クレンジング剤として人気がある理由かもしれません。

オリーブオイル栄養効果

美容以外にも注目される点はオリーブオイルの栄養です。オリーブオイルの栄養成分で健康に関して重要なのがオレイン酸です。オレイン酸は体の中で血中コレステロールを減らす作用があり、胃酸の分泌を調整する働きをします。皮下脂肪の元である中性脂肪がつきにくくなり、整腸作用で便秘や下痢知らずという効果もあります。
酸化しにくいオリーブオイルは、ビタミンなどの成分も豊富に配合されていてその中には抗酸化成分も含まれています。この抗酸化成分は老化防止の効果や、様々な病気の原因となる活性酸素の活発化を抑える働きがあると言われています。
そのため糖尿病や心臓病などの予防にも効果が期待されています。また、骨を丈夫にしてくれる作用もあると言われているため、赤ちゃん用の離乳食などにも積極的に使用されている傾向にあります。オリーブオイルは消化が良く、胃に負担がかかりにくいため胃に関わる病気などにも使われることがあります。
日本ではまだそれほど大きく取り上げられていないのが現状ですが、地中海沿岸などでは不老長寿の薬として大昔から使用されています。

オリーブオイルの保存法について

冷暗所が基本。台所のシンクの下などが一般的です。
（温度は 10 ～ 20℃。光が当たらないところが条件）
食卓に置いて使いたい方は瓶を新聞紙やアルミホイルで巻くなどして光を避けるようにします。一部で市販されている黒い瓶に入ったオイルを選ぶのも対策法のひとつといえます。
冷蔵庫に保存する方もいますが問題はありません。ただ、オリーブオイルは 10℃を下回ると白く固まることもあります。品質に問題はないので再び温めて使って下さい。オリーブオイルは油としては劣化しにくいのですが、香りは簡単に飛んでしまいます。開封したら、なるべく早め（2 ～ 3 ヶ月）に使い切ることをおすすめします。

注意点

もともとは油の一種ですのでもちろんカロリーがあります。油であるゆえ酸化もしますので、開封後酸化が進行してしまったものは劣化していきます。こうなると効果の期待は半減となります。また肌に潤いを与えるからと言って昼間も塗っていると、日焼けのもととなります。
正しい方法で使用し、過剰摂取は控えましょう。

編集部お勧めの食べ方

ぜひ試して下さいね！

- 納豆・豆腐にかける
  （岩塩と一緒に食べるのがお勧め）
- ヨーグルトにかける
- みそ汁に入れる
- 野菜スティックで食べる
- パンにつける
  （バター・マーガリンの代わりに）

参考：http://ｵﾘｰﾌﾞｵｲﾙ効能.com/entry3.html
http://web.archive.org/web/20070308151623

新入社員奮闘記 freshwoman

new employee

営業部 営業一課：梅田　恵

日々新鮮な気持ちで・・・

皆さん初めまして、梅田恵と申します。
私がセイワ地研に入社して約１ヶ月が経ちました。
以前も同じ業界で働いていたので、スタッフの話している内容が分かる部分もありますが、まだまだ慣れないことが多い毎日を過ごしています。

入社してまず驚いたことは、仕事内容が多岐にあることです。
例えば新たにマンションを建てようか、どうしようかといったオーナー様のご相談も、建物管理、売買、コンサルティング、賃貸営業担当等、様々な関連部署が関わることもありました。今まで経験したことのない仕事もあり、緊張する場面もありますが、日々新鮮な気持ちで働いています。
今後とも、どうぞよろしくお願いします。

私の宝物

管理部 管理課：伊東 伸紘

私の宝物というと、残念ながら今は特に思いつきません。
今後宝物にしたいと思っているものは資格です。資格は知識、スキル関係なしに勉強という努力次第で必ず手に入るものだからです。 ただ、資格を持っているというという状況に満足していていけません。なぜなら、業務を通じて研鑽を積むことにより真のプロフェッショナルになれるからです。

資格を取得するということは、自分自身を磨き成長させてくれるものです。
今後仕事で役立つ資格を取得し、日々の業務に活かしていこうと考えています。

情報HEAD LINE

★福岡市の推定人口150万人に　福岡市

福岡市は平成25年5月1日現在の推定人口が150万899人になったと発表した。政令指定都市で150万人突破は神戸市に次いで6番目。男女別の内訳は男性70万8910人、女性79万1989人で、前年同期より1万2927人増加している。今春は例年に比べ他県からの流入が多かった。高島市長は「元気ある福岡を発信し、企業誘致、観光誘致を進めたい」とコメントしている。

★平成25年度予算成立　住宅・不動産関係は耐震改修や省エネ促進に重点

平成25年度予算が5月15日に成立。一般会計総額は 92兆6115億円となり、当初予算として過去最大となった。政策経費には70兆3700億円を充当し、大規模な財政支出で景気浮揚を図る姿勢を明確にした。

住宅・不動産関係では、住宅・建築物の耐震改修や省エネ推進事業、中古流通・リフォーム促進を重視した予算配分となった。耐震対策緊急促進事業にも予算を計上、一定建築物への義務化が予定される耐震診断の補助拡充のほか、耐震改修へも補助を手厚くする。そのほか、「環境・ストック活用推進事業」の予算化。躯体の省エネ改修とエネルギー消費量削減を適用要件に、バリアフリー改修と耐震改修を支援する。また、中古住宅市場の流通・活用を促進するための各種事業への支援が盛り込まれている。

★住宅着工2012年度は89.3万戸に、3年連続の増加　国土交通省

国土交通省が発表した建築着工統計によると、12年度の新設住宅着工戸数は89.3万戸で前年度を6.2%上回った。1965(昭和40)年度の統計開始以降で見ると、12年度は下から6番目の水準となる。08年のリーマンショックで激減した後、上昇に転じた10年度から3年連続の増加となった。消費者マインドが持ち直し、景気回復期待感が後押ししている。

★福岡パルコ新館、2014年秋オープン　パルコ

商業施設運営の株式会社パルコ（東京）は福岡パルコ新館（福岡市中央区天神）を来年秋に開業すると発表。旧岩田屋新館を建て替えられ、地下3階、地上6階、延べ床面積約1万4千平方㍍の建物に生まれ変わる。パルコは今年3月、学校法人都築学園から土地・建物を取得し、改装と建て替えの両面で検討を重ねていた。改装する場合、耐震補強工事や設備転換工事に多大な費用がかかるため、建て替えを決定した。パルコの現店舗は1936年築の岩田屋本館跡で、2010年に福岡パルコが開業した時は賃借だったが、今年、旧新館とともにパルコが買い取った。

人につくす、街につくす。
セイワ世研

不動産の有効利用について総合的なコンサルティングを行っています。住宅、事業用ビルや駐車場、レンタルボックスの企画、テナント募集から賃貸管理業務など、一貫したサービスが当社の自慢です。　セイワ通信編集部:平島康廣

福岡市中央区大名2丁目8番17号／TEL.092-713-5600 FAX.092-713-7375／info@seiwachiken.co.jp／www.seiwachiken.co.jp/